

# 투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

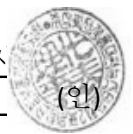
( 제 8 기 3 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2024.11.14

회 사 명 :	(주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	김택중		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0415	
	(홈페이지)	<a href="http://www.reitpia.com">www.reitpia.com</a>	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-0523	성명 김태형
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-0523	성명 김태형



김(인)형

김(인)형

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)계룡대한뉴스테이제2호 위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.01.19
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	207,066,003,428
부채총계	187,177,117,884
자본총계	19,888,885,544
자 본 금	11,862,500,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>가)존속기간 : 영속.  나)해산사유 : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과  해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2017.01.19 발기인총회
- 2017.01.19 회사설립(자본금3억)
- 2017.02.28 자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁(주))
- 2017.02.28 자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2017.03.02 일반사무위탁계약체결 (주)국민은행)
- 2017.04.03 국토교통부 영업인가
- 2017.09.23 유상감자 (감자 후 자본금 0원)
- 2017.09.23 유상증자 (증자 후 자본금 118억)
- 2017.09.28 토지취득  
(경상남도 김해시 장유동 869-0번지(김해울하2지구 A-2BL))
- 2020.02.25 준공완료 및 사용승인
- 2020.03.13 입주개시(김해울하리슈빌스테이)
- 2021.03.19 본점 이전  
변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)  
변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
- 2024.07.04 일반사무위탁 변경계약 체결 ((주)케이비펀드파트너스)  
(주)국민은행 펀드서비스부가 2024.06월 (주)케이비펀드파트너스로 물적분할함에 따른 재계약으로, 기존 계약서상의 모든 권리와 의무는 포괄승계됨.)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	김택중	1964.08.08	계룡건설산업(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	김영일	1976.02.07	계룡건설산업(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	권용하	1992.09.11	정미영 법무사 사무소	결격요건 없음
감사	정재권	1969.03.10	우덕회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[ 2024.09.30 현재]  
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	1,185,050	20,000	5,000	
기명식	종류주	1,187,450	20,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

* 총 발행주식수 : 2,372,500주 * 의결권이 있는 주식수 : 2,372,500주(100.00%)
---

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2017. 01.19	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2017. 09.23	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	-	-100.0%
2017. 09.23	유상 증자	보통주	1,185,050	20,000	5,000	5,925,250,000	5,925,250,000	100.0%
2017. 09.23	유상 증자	종류주	1,187,450	20,000	5,000	5,937,250,000	11,862,500,000	100.0%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스테이 허브제3호 위탁관리 부동산투자 회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	종류주	1,187,450			1,187,450	

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	계룡건설산업(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,040,050	43.84%	



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,187,450	50.05%	
주요주주	1	25.00%	1,040,050	43.84%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	2	50.00%	145,000	6.11%	
합 계	4	100.00%	2,372,500	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 현금으로 지급하여야 한다.
- ③ 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ④ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익	-2,590,980,711	-4,820,317,117	-6,521,900,126	-8,233,795,624
상법상 이익배당한도	-25,356,616,149	-22,765,635,438	-17,945,318,311	-11,423,418,195
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-25,356,616,149	-22,765,635,438	-17,945,318,311	-11,423,418,195
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-25,356,616,149	-22,765,635,438	-17,945,318,311	-11,423,418,195
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	175,560	85.18	174,830	84.43	84.43
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	29,935	14.52	31,395	15.16	15.16
기타 자산	602	0.29	841	0.41	0.41
총계	206,097	100.00	207,066	100.00	100.00

- ※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 김해울하리슈빌더스테이 (김해울하2지구A-2BL 기업형임대주택개발사업)	주택	경상남도 김해시 장유동 8	2020.02.25	2017.09.28	장기차입금 : 108,120백만원 임대보증금 : 약 76,396백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	김해울하리슈빌더스테이 (김해울하2지구A-2BL 기업형임대주택개발사업)	42,228			145,984			13,382		174,830

- \* 2020.02.25 준공 및 사용승인 완료
- \* 2020.03.13 입주개시

### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, % )	임대차 계약수
1 김해울하리슈빌더스테이 (김해울하2지구A-2BL 기업형임대주택개발사업)	116,557.98	109,351.94	93.82%	920

## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	4,371	5,932	
보통예금	우리은행	변동	132	0	
보통예금	국민은행	변동	431	462	특별수선충당금 (공동명의)
정기예금	하나은행	3.67	5,000	5,000	50억 (2024.05.02~2024.11.02)
정기예금	기업은행	3.68	20,000	20,000	200억 (2024.06.13~2024.12.13)

\* 우리은행, 하나은행은 3분기 기준 백만원 미만(총 32,171원)으로 반영하지 않음.



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	59	59	
그 밖의 기타자산	미수수익	299	299	
그 밖의 기타자산	기타미수금	0	0	
그 밖의 기타자산	선급비용	31	31	
그 밖의 기타자산	선급법인세	86	86	
그 밖의 기타자산	비유동보증금	175	175	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	191	191	

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	국민은행	변동	4,371	5,932
보통예금	우리은행	변동	132	0
보통예금1)	국민은행	변동	431	462
정기예금2)	기업은행	4.1	20,000	0
정기예금3)	기업은행	3.68	0	20,000

- 1) 특별수선충당금 적립 계좌(김해시청 공동명의)  
2) 정기예금 200억 해지(2024.06.07)  
3) 정기예금 200억 가입(2024.06.13~2024.12.13)

4. 기타 자산 변경내역

* 전분기 대비 약 238,743,983원 증가 - 매출채권 : 약 8,003,260원 증가 - 미수수익 : 약 231,246,498원 증가 - 기타미수금 : 약 1,889,157원 감소 - 선급비용 : 약 558,432원 증가 - 선급법인세 : 약 823,950원 증가
--

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	744,768,780	75.06%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	236,597,983	23.84%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		10,905,260	1.10%	잡이익
총 수 익		992,272,023	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

## Ⅱ. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 김해울하리슈빌더스테이 (김해울하2지구A-2BL 기업형임대주택개발사업)	744,768,780	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	55A	348	314	83,955,414	292,494	
2 아파트	55B	171	163	72,631,902	115,325	
3 아파트	59A	177	172	96,837,209	325,099	
4 아파트	59B	138	133	96,195,489	326,805	
5 아파트	59C	133	125	93,200,000	334,824	
6 아파트	59P	7	6	98,000,000	322,000	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	5,842,907	5,465,747	
보통예금	우리은행	변동	2,522	1,087	
보통예금	하나은행	변동	21,917	0	
정기예금	국민은행	4.00	5,870,946	0	55억 (2023.09.26~2024.03.26)
정기예금	국민은행	4.10	139,846,245	0	200억 (2023.11.27~2024.05.27)
정기예금	하나은행	3.67	30,081,968	46,125,684	50억 (2024.05.02~2024.11.02)
정기예금	기업은행	3.68	36,196,721	185,005,465	200억 (2024.06.13~2024.12.13)



4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	729,918,561	40.80%	
	기타비용	407,772,217	22.79%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		651,274,780	36.41%	일반사무위탁수수료, 이자비용
총 비 용		1,788,965,558	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	김해울하리슈빌더스테이 (김해울하2지구A-2BL 기업형임대주택개발사업)	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	900,000	900,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	90,000,000	90,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	101,620,851	101,620,851			
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	16,000,000				16,000,000
기타지급수수료	133,959,696	133,959,696			
유형자산 감가상각비	729,918,561	729,918,561			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	36,850,050	36,850,050			
광고선전비	0	0			
보험료	5,785,417	5,785,417			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	0	0			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	31,656,203	31,656,203			

## 2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁㈜		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1) 건설기간 - 수수료: 월 3,000만원 - 기 간: 착공 이후부터 임대기간 개시 전까지 - 지급일: 해당 월의 마지막 영업일 2) 임대기간 - 보수율: 분기 9,000만원 - 기 간: 임대기간 개시일로부터 계약기간 종료일까지 - 지급일: 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급	90,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	1) 건설기간 - 수수료: 연 3,600만원/분기별 900만원 - 기간: 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 말일 2) 운영기간 - 수수료: 연 6,400만원/분기별 1,600만원 - 기간: 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 말일	16,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	1) 건설기간 - 수수료: 연 2,800만원/분기별 700만원 - 기간: 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급 2) 운용기간 - 수수료: 연 2,800만원/분기별 700만원 - 기간: 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급	7,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)케이알서비스	* FM - 계약기간: 입주지정기간 개시일로부터 2년간 (만료일 3개월 전까지 계약갱신 의사가 없는 한 동일 조건으로 2년 자동갱신) - 보수: 월 817,390원(부가세 별도)	2,452,170
임대관리회사	위탁보수	(주)케이알서비스	* PM - 계약기간: 입주지정기간 개시일로부터 2년간 (만료일 3개월 전까지 계약갱신 의사가 없는 한 동일 조건으로 2년 자동갱신) - 보수: 월 24,792,727원(부가세 별도)	74,378,181
재산관리회사	위탁보수			
합 계				189,830,351

※ 위탁보수: 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 8 기 3 분 기	제 8 기 2 분 기	제 8 기 1 분 기	제 7 기 4 분 기
당해회사수익률	(5.97)	(5.59)	(5.36)	(5.47)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1

2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1

3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모( ㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함  
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함  
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

--

### 2) 부동산개발사업명(2)

--

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제8기3분기  
전기제7기  
기준일  
2024.09.30  
현재  
2023.12.31  
현재

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기	3 분기	제 7 (전)기	기 말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		31,869,613,662		30,754,851,497
1) 현금및현금성자산	5,931,972,577		4,443,575,031	
2) 단기금융상품	25,462,692,846		25,868,002,038	
3) 매출채권	59,203,100		68,945,069	
5) 미수수익	298,756,985		138,360,142	
7) 기타미수금	0		1,889,157	
9) 선급비용	31,394,544		34,623,200	
11) 선급법인세	85,593,610		199,456,860	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		175,196,389,766		177,386,145,449
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	174,830,301,392		177,020,057,075	
토지	42,228,428,888		42,228,428,888	
건물	145,983,712,789		145,983,712,789	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(13,381,840,285)		(11,192,084,602)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	174,680,000		174,680,000	
110) 기타비유동자산	191,408,374		191,408,374	
자 산 총 계		207,066,003,428		208,140,996,946
1. 유동부채		754,455,884		726,917,835
4) 기타선수금	118,935,600		181,395,840	
6) 미지급금	157,713,629		154,213,629	
7) 미지급비용	25,435,828		33,409,135	
9) 부가세예수금	774,464		823,037	
18) 기타유동부채	451,596,363		357,076,194	
2. 비유동부채		186,422,662,000		185,386,050,000
3) 장기차입금	108,120,000,000		108,120,000,000	
5) 비유동보증금	78,302,662,000		77,266,050,000	
부 채 총 계		187,177,117,884		186,112,967,835
1. 자본금		11,862,500,000		11,862,500,000
1) 보통주자본금	5,925,250,000		5,925,250,000	
2) 종류주자본금	5,937,250,000		5,937,250,000	
2. 자본잉여금		35,522,145,260		35,522,145,260
1) 주식발행초과금	35,522,145,260		35,522,145,260	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(27,495,759,716)		(25,356,616,149)
자 본 총 계		19,888,885,544		22,028,029,111
부 채 및 자 본 총 계		207,066,003,428		208,140,996,946



II. 손익계산서

당기 제 8 기 3 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.09.30

전기 제 7 기 3 분기

시작일 2023.01.01

종료일 2023.09.30

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	744,768,780	2,240,403,153	731,794,300	2,218,971,039
2) 임대료수익	744,768,780	2,240,403,153	731,794,300	2,218,971,039
II. 영업비용	1,153,690,778	3,246,505,203	1,097,668,832	3,251,700,382
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	2,700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	270,000,000	90,000,000	270,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	101,620,851	303,871,323	98,918,421	293,160,063
8) 자산보관수수료	7,000,000	21,000,000	7,000,000	21,000,000
9) 일반사무위탁수수료	16,000,000	48,000,000	16,000,000	48,000,000
10) 기타지급수수료	133,959,696	168,247,855	71,199,619	153,755,026
11) 유형자산감가상각비	729,918,561	2,189,755,683	729,918,561	2,189,755,683
14) 세금과공과	36,850,050	126,595,377	39,162,040	128,087,647
15) 광고선전비		3,146,000		
16) 보험료	5,785,417	17,078,016	5,539,332	16,890,760
21) 수선유지비			7,434,736	10,741,372
29) 기타영업비용	31,656,203	96,110,949	31,596,123	117,609,831
III. 영업이익	(408,921,998)	(1,006,102,050)	(365,874,532)	(1,032,729,343)
IV. 영업외수익	247,503,243	758,972,499	335,726,441	992,873,806
1) 이자수익	236,597,983	716,204,457	322,753,900	951,623,525
10) 기타영업외수익	10,905,260	42,768,042	12,972,541	41,250,281
V. 영업외비용	635,274,780	1,892,013,746	637,039,802	1,890,311,516
1) 이자비용	635,274,780	1,892,013,746	637,015,170	1,890,286,884
10) 기타영업외비용	0	0	24,632	24,632
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(796,693,535)	(2,139,143,297)	(667,187,893)	(1,930,167,053)
VII. 당기순이익(손실)	(796,693,535)	(2,139,143,297)	(667,187,893)	(1,930,167,053)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(796,693,535)	(2,139,143,297)	(667,187,893)	(1,930,167,053)
X I. 주당이익	(336)	(902)	(281)	(814)

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

### - 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I . 중요한 소송진행사항

--

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함



## 제 8 부 기타사항

### I . 제재현황

--

## VI. 재무제표에 대한 주석

### 1. 일반사항

주식회사 계룡대한뉴스테이제 2 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017 년 01 월 19 일에 설립되어, 2017 년 04 월 03 일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울 특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26 층이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 11,862,500 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12 개월(매년 1 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료)이며, 설립 사업연도는 2017 년 01 월 19 일에 개시하여 2017 년 12 월 31 일에 종료되었습니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
계룡건설산업(주)	보통주	1,040,050	5,200,250	43.84%
대한토지신탁(주)	보통주	125,000	625,000	5.27%
(주)에스엘플랫폼	보통주	20,000	100,000	0.84%
(주)뉴스테이허브제 3 호위탁관리부동산투자회사	종류주	1,187,450	5,937,250	50.05%
합계		2,372,500	11,862,500	100.00%

(\*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1 주당 1 의 결권을 보유하고 있습니다.

### 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

#### (1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

#### (2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

### (4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유·동·비유·동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

### (5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1 년 이상의 기간이소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중

특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 사용제한예금

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금액	내용
단기금융상품	462,693	특별수선충당금 적립계좌

### 4. 유형자산

당분기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

#### < 당분기 >

(단위 : 천원)

과목	기초	취득	처분	감가상각비	분기말
토지	42,228,429	-	-	-	42,228,429
건물	134,791,629	-	-	(2,189,756)	132,601,873
합 계	177,020,058	-	-	(2,189,756)	174,830,302

#### < 전기 >

(단위 : 천원)

과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	42,228,429	-	-	-	42,228,429
건물	137,711,303	-	-	(2,919,674)	134,791,629
합 계	179,939,732	-	-	(2,919,674)	177,020,058

## 5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정금액	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
(주)우리은행(주택도시기금)	77,920,000	77,920,000	77,920,000	2.00%	2029-12-29	만기일시상환
삼성생명보험(주)	80,499,000	30,200,000	30,200,000	3.20%	2031-02-23	만기일시상환
합계	158,419,000	108,120,000	108,120,000			

## 6. 특수관계자와의 거래

(1) 당사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자
최대주주	(주)뉴스테이허브제 3 호위탁관리부동산투자회사
기타주주	계룡건설산업(주), 대한토지신탁(주), (주)에스엘플랫폼

(2) 당분기 및 전분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	특수관계구분	매입 등	
		당분기	전분기
대한토지신탁(주)	기타특수관계자	270,000	270,000

(3) 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

특수관계자	특수관계구분	계정과목	당분기말	전기말
대한토지신탁(주)	기타특수관계자	미지급금	90,000	90,000

## 7. 주요약정사항

### (1) 사업 및 대출약정

당사는 사업시행자 겸 차주로서 2017 년 9 월 27 일 대주인 삼성생명보험(주), 시공사인 계룡건설산업(주)와 김해울하 2 A-2BL 기업형임대주택 건립사업(이하 "본 사업")을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 3.2%, 최초 차입일로부터 155 개월이 되는 날이 만기가 되는 80,499 백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

### (2) PF 보증 약정

당사는 기관투자자인 삼성생명보험(주), 시공사인 계룡건설산업(주), 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF 보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약에 따라 보증회사인 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

### (3) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁(주)와 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
자산관리수수료	매월 30 백만원	- 착공 이후부터 임대기간개시 전까지 - 해당 월의 마지막 영업일에 지급 - 30 일 기준 일할계산
	분기별 90 백만원	- 임대기간 개시일로부터 계약기간 종료일까지 - 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급 - 90 일 기준 일할계산

### (4) 일반사무위탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
사무수탁 수수료	분기별 9.5 백만원	- 영업인가를 득하고 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급 - 90 일 기준 일할계산

	분기별 16 백만원	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터 청산등기일까지</li> <li>- 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급</li> <li>- 90 일 기준 일할계산</li> </ul>
--	---------------	---

#### (5) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
자산보관수수료	분기별 7 백만원	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 영업인가를 득하고 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 청산 등기일까지</li> <li>- 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급</li> <li>- 90 일 기준 일할계산</li> </ul>

### 8. 자본

#### (1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2017-01-19	5,000 원	60,000 주	300,000	-
유상증자	2017-09-23	5,000 원	2,372,500 주	5,925,250	5,937,250
유상감자	2017-09-23	5,000 원	(60,000 주)	(300,000)	-
당분기말			2,372,500 주	5,925,250	5,937,250

#### (2) 자본잉여금

당분기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

#### (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당분기	전분기
급여	2,700	2,700
감가상각비	2,189,756	2,189,756
세금과공과	126,595	128,088
합계	2,319,051	2,320,544

## 10. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

거래내용	당분기	전분기
선수금의 임대보증금 대체	181,395	181,803